A

Malayan Banking Bhd v Aldwych Capital Sdn Bhd

B MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — PERMOHONAN UNTUK PERLAKSANAAN NO WA-38–640–08 TAHUN 2018
MOHD ARIEF PK
12 MEI 2021

C *Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Lelongan awam — Perayu memohon untuk menurunkan harga rizab — Timbalan pendaftar menetapkan harga rizab lelongan awam pada harga pasaran — Rayuan terhadap keputusan timbalan pendaftar — Sama ada harga jualan rizab patut diturunkan — Kanun Tanah Negara s 259*

D

Ini adalah rayuan perayu ('plaintif') terhadap keputusan timbalan pendaftar Mahkamah Tinggi yang memutuskan untuk menetapkan harga rizab lelongan awam bagi kali keenam pada harga RM24.4 juta. Timbalan pendaftar Mahkamah Tinggi berpendapat bahawa beliau perlu untuk menetapkan pada harga pasaran pada masa tersebut dan telah enggan untuk menurunkan harga rizab untuk hartanah tersebut pada harga RM18,589,500 sepertimana yang dipohon oleh plaintif. Harga RM18,589,500 adalah merupakan penurunan 10% dari harga rizab lelongan kelima yang terdahulu. Pada lelongan kelima, harga rizab yang telah ditetapkan oleh mahkamah adalah berjumlah RM20,655,500. Timbalan pendaftar telah membuat keputusan bahawa memandangkan lelongan tidak berjaya pada lelongan kelima dan memandangkan laporan penilaian telah melebihi dua tahun, maka beliau perlu menetapkan harga jualan pada masa terkini berdasarkan laporan penilaian yang baru. Tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut, plaintif telah memfailkan rayuan ini.

E

F

G

Diputuskan, membenarkan rayuan:

H

(1) Mahkamah perlu mengambil kira perkataan-perkataan yang digunakan di dalam Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Bil 1 Tahun 2014. Satu laporan penilaian yang baru perlu disediakan sekiranya 'lelongan gagal dijalankan dalam tempoh dua tahun daripada tarikh laporan penilaian pertama difailkan'. Arahan Amalan tersebut tidak terpakai dalam keadaan kes ini. Ini adalah kerana lelongan telah dilakukan sebanyak lima kali bermula dari harga RM25.5 juta. Ini menunjukkan bahawa harga rizab tidak berjaya menarik minat dari pembida dan sekiranya harga rizab dinaikkan dari RM20,655,000 kepada RM24.4 juta maka kemungkinan besar hartanah tersebut sekali lagi tidak dapat dijual. Dalam keadaan ini, mahkamah mempunyai budi bicara mengikut

I

s 259 Kanun Tanah Negara untuk menetapkan harga rizab sama ada kekal pada harga yang sama atau harga yang baru. Kes ini bukan merupakan satu lelongan yang gagal dijalankan. Ianya berjaya dijalankan tetapi tidak mendapat minat pembida dan perlu ditetapkan semula untuk satu lelongan baru pada tarikh yang baru. Oleh yang demikian, harga jualan ditetapkan pada harga berkurangan sebanyak 10% dari harga lelongan kelima terdahulu (lihat perenggan 13–16).

[English summary

This was the appellant's ('plaintiff') appeal against the decision of the deputy registrar of the High Court which decided to fix the public auction reserve price for the sixth time at RM24.4m. The deputy registrar of the High Court was of the view that he needed to fix at the market price at the time and had refused to lower the reserve price for the property at RM18,589,500 as applied for by the plaintiff. The price of RM18,589,500 was a 10% decrease from the previous fifth auction reserve price. At the fifth auction, the reserve price set by the court amounted to RM20,655,500. The deputy registrar had decided that since the auction was unsuccessful at the fifth auction and given that the valuation report had exceeded two years, then he had to set the current sale price based on the new valuation report. Dissatisfied with the decision, the plaintiff had filed this appeal.

Held, allowing the appeal:

(1) The court must take into account the words used in the High Court Registrar's Practice Direction No 1 of 2014. A new valuation report must be prepared if 'lelongan gagal dijalankan dalam tempoh dua tahun daripada tarikh laporan penilaian pertama difailkan'. The Practice Direction did not apply in the circumstances of this case. This was because the auction had been conducted five times starting from RM25.5m. This showed that the reserve price did not succeed in attracting interest from bidders and if the reserve price was increased from RM20,655,000 to RM24.4m then it was very likely that the property would not be able to be sold again. In these circumstances, the court had the discretion under s 259 of the National Land Code to fix the reserve price whether to remain at the same price or a new price. This case was not a failed auction. It was successfully run but did not get the interest of the bidders and had to be reset for a new auction on a new date. Therefore, the sale price was set at a reduced price of 10% from the previous fifth auction price (see paras 13–16).]

Kes-kes yang dirujuk

Hong Leong Finance v Laysa View Sdn Bhd [2009] MLJU 798; [2010] 9 CLJU 55, MT (dirujuk)

Megat Najmuddin bin Dato Seri (Dr) Megat Khas v Bank Bumiputra (M)

Bhd [2002] 1 MLJ 385; [2002] 1 CLJ 645, MP (dirujuk)
NKM Properties Sdn Bhd v Rakyat First Merchant Bankers Bhd [1992] 2 MLJ 349, MA (dirujuk)
Scotch Leasing Sdn Bhd v Chee Pok Choy & Ors [2000] 7 MLJ 253; [2000] 6 CLJ 72, MT (dirujuk)
Tebin bin Mostapa (as administrator of the estate of Hj Mostapa bin Asan, deceased) v Hulba-Danyal bin Balia & Anor (as joint administrators of the estate of Balia bin Munir, deceased) [2020] 4 MLJ 721; [2020] 7 CLJ 561, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara s 259, 259(2)(a), (2)(b), (2)(c), (2)(d)

CH Yeap (CH Yeap Maluda Cheh) bagi pihak plaintif.
K Vibalanathan (Vib & Co) bagi pihak defendan.

Mohd Arief PK:

[1] Ini adalah rayuan plaintif terhadap keputusan timbalan pendaftar Mahkamah Tinggi yang diberikan pada 18 Mac 2021 untuk lampiran 84.

FAKTA KES RINGKAS

[2] Timbalan pendaftar Mahkamah Tinggi telah memutuskan untuk menetapkan harga rizab lelongan awam bagi kali keenam pada harga RM24.4 juta.

[3] Timbalan pendaftar Mahkamah Tinggi berpendapat bahawa beliau perlu untuk menetapkan pada harga pasaran pada masa tersebut dan telah enggan untuk menurunkan harga rizab untuk hartanah tersebut pada harga RM18,589,500 sepertimana yang dipohon oleh pihak plaintif/perayu. Harga RM18,589,500 adalah merupakan penurunan 10% dari harga rizab lelongan kelima yang terdahulu. Pada lelongan kelima, harga rizab yang telah ditetapkan oleh mahkamah adalah berjumlah RM20,655,500.

[4] Timbalan pendaftar berpendapat beliau perlu menetapkan pada harga pasaran pada masa jualan mengikut Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Bil 1 Tahun 2014 yang menyatakan seperti berikut:

PROSIDING HALANG TEBUS DAN LELONGAN AWAM HARTA TAK ALIH DI MAHKAMAH TINGGI MALAYA

LAMPIRAN A

GARIS PANDUAN BAGI PERLAKSANAAN HALANG TEBUS SECARA LELONGAN AWAM HARTA TAK ALIH

3. Penetapan Harga Rizab

Harga rizab hartanah yang terlibat dengan lelongan hendaklah ditetapkan berdasarkan kepada Laporan Penilaian yang difailkan. Laporan Penilaian adalah sah dalam tempoh dua (2) tahun daripada tarikh Laporan Penilaian tersebut disediakan. *Sekiranya lelongan gagal dijalankan dalam tempoh dua tahun (2) daripada tarikh laporan penilaian pertama difailkan*, plaintif hendaklah memfailkan Laporan Penilaian yang terkini bagi tujuan penetapan harga rizab yang terkini.

[5] Timbalan pendaftar telah membuat keputusan bahawa memandangkan lelongan tidak berjaya pada lelongan kelima dan memandangkan laporan penilaian telah melebihi dua tahun, maka beliau perlu menetapkan harga jualan pada masa terkini berdasarkan laporan penilaian yang baru.

[6] Tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut, plaintif telah memfailkan rayuan kepada Mahkamah Tinggi.

[7] Setelah mendengar hujahan dan meneliti hujahan bertulis yang difailkan oleh kedua-dua pihak, saya telah membenarkan rayuan dan memutuskan agar harga jualan rizab ditetapkan pada 10% harga berkurangan dari harga rizab pada lelongan kelima. Alasan-alasan saya adalah seperti yang tertera di bawah.

ALASAN-ALASAN MAHKAMAH MEMBENARKAN RAYUAN

[8] Seksyen 259(2)(a) sehingga (2)(d) Kanun Tanah Negara menyatakan bahawa:

259 Prosedur semasa jualan.

(1) ...

(2) Pegawai di bawah arahan siapa jualan itu dijalankan hendaklah:

(a) menerima tawaran (termasuk apa-apa tawaran oleh atau bagi pihak pemegang gadaian);

(b) menyelesaikan serta-merta apa-apa masalah yang timbul dalam urusan jualan;

(c) dalam ketiadaan apa-apa tawaran pada atau melebihi harga rizab, menarik balik tanah atau pajakan yang dipersoalkan dari jualan, mengarahkan supaya ia dilelong di suatu tarikh terkemudian, sama ada pada harga rizab yang sama atau pada harga yang baru, dan mempastikan bahawa jualan terkemudian diiklankan kepada umum mengikut cara yang serupa; dan

(d) tertakluk kepada perenggan (c), mengumumkan jualan diselesaikan bagi pihak penawar yang menawar tinggi sekali.

[9] Ianya adalah jelas bahawa sekiranya satu lelongan tidak berjaya, hartanah tersebut perlu ditarik balik dan ditetapkan untuk satu lelongan baru pada tarikh yang lain pada harga yang sama di tarikh lelongan terdahulu atau pada harga lain. Harga ini akan ditetapkan mahkamah mengikut budi bicaranya.

[10] Ini telah diterangkan oleh Mahkamah Agung di dalam *NKM Properties Sdn Bhd v Rakyat First Merchant Bankers Bhd* [1992] 2 MLJ 349 di ms 353 perenggan F-G seperti berikut:

> At an auction sale the bid must start at or above the reserve price. It is logical, therefore, that the reserve price at the subsequent auction should either be at the same reserve price as the last unsuccessful auction, or at a reduced reserve price. It may be true that when the next auction date is fixed after a long lapse of time, the market value of the land may have increased to beyond the reserve price fixed at the last auction. If that is so, the law requires that the reserve price fixed for the next auction cannot be above the reserve price fixed for the last auction. It is then left to the bidders to push the price up when they make their bids. It must be borne in mind that where the language of the law is clear, the duty of the court is to interpret what the law is, and not what it should be.

Walaupun ianya merupakan satu penghakiman berdasarkan s 259 yang belum dipinda, tetapi saya berpendapat bahawa prinsip-prinsip undang masih terpakai.

[11] Prinsip undang-undang ini juga telah dipakai oleh mahkamah di dalam *Scotch Leasing Sdn Bhd v Chee Pok Choy & Ors* [2000] 7 MLJ 253; [2000] 6 CLJ 72 dan *Hong Leong Finance v Laysa View Sdn Bhd* [2009] MLJU 798; [2010] 9 CLJU 55.

[12] Peguamcara perayu berhujah bahawa arahan amalan tersebut seharusnya dibaca bersama dengan Kanun Tanah Negara. Beliau berhujah bahawa harga pasaran seharusnya diturunkan dan Arahan Amalan tersebut tidak boleh mengatasi s 259 Kanun Tanah Negara tersebut. Beliau merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Megat Najmuddin bin Dato Seri (Dr) Megat Khas v Bank Bumiputra (M) Bhd* [2002] 1 MLJ 385; [2002] 1 CLJ 645. Beliau juga merujuk kepada 'mischief rule' dalam hujahan untuk menyokong rayuannya.

[13] Saya berpendapat bahawa mahkamah perlu mengambil kira perkataan-perkataan yang digunakan di dalam Arahan Amalan yang dirujuk di atas. Walaupun ianya berkenaan satu Arahan Amalan mahkamah, prinsip undang-undang berikut masih terpakai:

> [30] In our opinion, the rules governing statutory interpretation may be summarised as follows. *First, in construing a statute effect must be given to the object and intent of the legislature in enacting the statute. Accordingly, the duty of the court is*

limited to interpreting the words used by the legislature and to give effect to the words used by it. The court will not read words into a statute unless clear reason for it is to be found in the statute itself. Therefore, in construing any statute, the court will look at the words in the statute and apply the plain and ordinary meaning of the words in the statute ... (per Vernon Ong FCJ)

Rujuk kepada *Tebin bin Mostapa (as administrator of the estate of Hj Mostapa bin Asan, deceased) v Hulba-Danyal bin Balia & Anor (as joint administrators of the estate of Balia bin Munir, deceased)* [2020] 4 MLJ 721; [2020] 7 CLJ 561 satu keputusan Mahkamah Persekutuan Malaysia.

[14] Jika kita meneliti perkataan-perkataan yang digunakan di dalam Arahan Amalan tersebut, ianya jelas bahawa satu laporan penilaian yang baru perlu disediakan sekiranya 'lelongan gagal dijalankan dalam tempoh dua tahun daripada tarikh laporan penilaian pertama difailkan'. Ini terpakai dalam satu keadaan di mana lelongan telah gagal dijalankan. Sebagai contoh, sebelum lelongan dijalankan pihak-pihak telah cuba untuk menyelesaikan kes dan lelongan telah ditarik balik. Kemudian lelongan dijalankan semula tetapi dua tahun telah berlalu dari tarikh laporan penilaian. Dalam keadaan tersebut, mahkamah berpendapat satu laporan penilaian baru perlu disediakan seperti yang dinyatakan dalam Arahan Amalan tersebut.

[15] Saya berpendapat Arahan Amalan tersebut tidak terpakai dalam keadaan kes ini. Ini adalah kerana lelongan telah dilakukan sebanyak lima kali bermula dari harga RM25.5 juta. Ini menunjukkan bahawa harga rizab tidak berjaya menarik minat dari pembida dan sekiranya harga rizab dinaikkan dari RM20,655,000 kepada RM24.4 juta maka kemungkinan besar hartanah tersebut sekali lagi tidak dapat dijual. Dalam keadaan ini, mahkamah mempunyai budi bicara mengikut s 259 Kanun Tanah Negara untuk menetapkan harga rizab sama ada kekal pada harga yang sama atau harga yang baru. Ini perlu mengambil kira fakta-fakta kes. Contoh kes ini bukan merupakan satu 'lelongan yang gagal dijalankan'. Ianya berjaya dijalankan tetapi tidak mendapat minat pembida dan perlu ditetapkan semula untuk satu lelongan baru pada tarikh yang baru.

[16] Oleh demikian, saya membenarkan rayuan perayu dan menetapkan harga jualan pada harga berkurangan sebanyak 10% dari harga lelongan kelima terdahulu. Tarikh lelongan akan ditetapkan oleh timbalan pendaftar dan kaedah-kaedah ditetapkan oleh timbalan pendaftar yang berkenaan.

Rayuan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Nabilah Syahida Abdullah Salleh